

新一轮经济增长中江苏住宅 产业发展战略导向与具体对策

安旭东 燕云 戴祥 彭补拙

(南京大学城市与资源学系 南京 210093)

内容提要: 本文依据产业发展基本理论, 分析江苏省住宅产业发展现状及主要问题, 提出新一轮经济增长中产业发展战略导向: 可持续发展、商品化、产业化、知识化, 进而在此基础上阐述江苏住宅产业发展具体对策。

关键词: 经济增长点 住宅产业 商品化 产业化 知识化 可持续发展 知识经济

分类号: 中国法 F293.3

住宅产业是中国 21 世纪发展的新经济增长点。一方面, 社会经济发展带来的消费结构演变决定住宅产业具有旺盛市场需求和发展潜力。90 年代中期我国恩格尔系数已下降至 50% 以下, 消费结构在 90 年代末正由温饱型向小康型过渡, 住宅消费将成为 21 世纪新的消费热点^[1]。另一方面, 住宅产业具有高度关联性。它与五十多个生产部门、近百行业、几千种产品密切相关, 影响系数达 1.34, 远高于其它行业平均水平($f=1$), 住宅产业每增加 1 亿元产值, 将使国民经济增加 2.9 亿元产值^[2]。“十五”时期, 中国经济再次面临快速发展机遇。住宅产业作为新经济增长点, 其发展状况将直接影响新一轮经济

增长效果及 21 世纪中国经济现代化进程。因此, 探讨区域住宅产业发展战略成为“十五”前期重要研究课题。

一、江苏住宅产业发展现状及主要问题

改革开放以来, 江苏住宅建设快速增长(表 1)。“八五”期间, 江苏全省共完成住宅建设投资 466 亿元, 全省竣工城镇住宅 6500 多万 m^2 , 为改革开放前 29 年的 4.12 倍, 分别是“六五”和“七五”期间 1.75 倍和 1.36 倍。“九五”期间, 预计全省竣工城镇住宅 1 亿 m^2 , 为“八五”期间的 1.45 倍。至 1998 年底, 江苏城镇人均居住面积达 9.2 m^2 , 5 万 m^2 以上配套齐全、环境质量较好的住宅小区 500 多个, 全省约 1/3 城镇居民居住于住宅小区

之中^[3]。与此同时,与住宅建设相关的建材、建筑、化工、机械等行业均有较大发展,住宅产业初现雏形。但面对“十五”新一轮经济增长,江苏住宅产业发展仍面临系列问题。

表 1: 91—98 年江苏住宅建设投资及竣工面积

年 份	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
住宅建设投资(亿元)	61. 58	78. 67	83. 06	103. 45	139. 24	143. 01	180. 33	246. 10
住宅竣工面积(万 m ²)	884. 1	1150. 3	1331. 1	1471. 9	1663. 0	1672. 91	1701. 5	1988. 3

资料来源:据江苏省建设委员会统计资料整理。

1. 住宅产品供需矛盾与购销矛盾突出

一方面表现为住宅有效供给与住宅潜在需求之间存在巨大的缺口。住宅潜在需求包括两方面:一是数量不足造成;二是质量不足造成。数量上主要表现为:(1)住宅水平提高需要,至 2005 年,按全省城镇人均居住面积达到 11. 5m²(建筑 23m²)计算,年均需新建住宅 2500 万 m²; (2)城市化需要,按现有城镇人口占全部人口的比重达到 50%计算,要净增 1500 万城镇人口,若 40%社会增长和自然增长的城镇人口有住宅需求,则年均需新建住宅 2000 多万 m²; (3)住宅更新需要,城镇现有约 3 亿 m²住房按 2%速度淘汰,则年需新建住宅 600 万 m²。仅以上三项,预计“十五”期间平均年需新建城镇住宅面积 5100 多万 m²。住宅质量不足造成的潜在需求表现为:目前全省城镇住房成套率不足 75%,有 25%的城镇家庭住宅无独立厨房与卫生间,加之一部分尚未改造的旧城区居住环境质量差。这些均应计算在住宅潜在需求之中。而从近十年江苏住宅建设情况看,“八五”期间全省城镇年均竣工住宅建筑面积仅 1300 万 m²,最高年份也不足 1700 万 m²,预计“九五”期间全省城镇年均竣工住宅面积 1900 万 m²,

以此速度,“十五”期间江苏年均竣工面积约 2500 万 m²。显然与 5000 多万 m²/年的潜在需求之间存在巨大差距。此外,长期以来,住宅开发建设单位缺乏提高住宅规划设计水平和住宅工程质量、功能质量、环境配套质量及售后服务质量动力,住宅建设中质量问题难以杜绝,综合配套水平较低,住宅使用功能与环境质量存在缺陷。这些都使住宅有效供给受到折减,加大了供需缺口。

另一方面住宅价格与居民实际购买力之间存在较大差距,造成购销矛盾突出。随着住房制度改革深化,江苏已于 1998 年 12 月取消实物性福利分房,逐步实行住房分配货币化。但目前房价与居民货币支付能力之间仍有较大差距,按 40m²的较低标准计算,商品房价与年工资比达到了 9 :1(表 2)。而缩小二者之间差距的各项措施才刚刚起步:住房公积金制度实施时间较短,积累还远远不够;因财力有限,改革工资制度,大幅度提高职工住房工资尚有一个过程;住房抵押贷款刚刚起步,广度和灵活性都很欠缺。产品购销矛盾必将严重影响住宅产业投入产出良性循环。

表 2: 91—98 年江苏城镇居民工资水平与商品房价比照

年 份	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
工资水平(元/年)	2302	2800	3615	4974	5943	6603	7108	7516
商品房价格(元/m ²)		540	819	1015	1345	1521	1642	1706

资料来源:据江苏省建设委员会统计资料整理。

2. 住宅建设能源与资源消耗过大

当前住宅建设中,由于技术、经济等制约因素造成墙体材料、门窗配件及厨卫设备等生产与使用消耗能源、资源过重。

资源消耗中首要为土地资源。江苏省不仅在城市(尤其是小城镇)住宅建设中住宅地基占地过多,土地浪费严重,而且长期以来,住宅建筑用墙体材料一直以粘土实心砖为主,为耗土大户。据江苏省建委统计资料,1996年江苏省墙体材料生产总量480亿标准块,其中粘土实心砖400亿块,占83%。全省仅登记在册的窑厂13242座,占地56.9万 hm^2 ,取土10.7万 hm^2 。此外违法建窑、违法占地取土现象比较严重。与此形成鲜明对照的是,江苏省土地资源匮乏。江苏是全国人口最密省份,占全国1.07%的土地供养着5.78%的人口。江苏省人均耕地仅为0.94 hm^2 ,是全国平均(1.3 hm^2)的74%,世界平均的24%^[4]。住宅建设对土地资源的高消耗更加重了资源问题,使区域可持续发展面临严峻挑战。资源浪费的另一重要方面为水资源。江苏是水乡,然而降水时空分布严重不均造成江苏水资源短缺,人均可用水资源仅为全国平均的1/4^[5]。然而在住宅建设中,节水措施仍没有广泛应用。以坐便器为例,西方发达国家已通过立法方式禁止使用冲水量9L以上的坐便器,冲水量控制在6L,然而江苏现在普遍使用9—12L冲水坐便器,而且滴漏也未根本解决,造成水资源浪费严重。

住宅建设中另一重要问题是能源消耗问题。在我国,建筑能耗约占全国能耗总量的1/4。“八五”期间,能源生产平均每年增长3.6%,而建筑能耗平均年增长5.8%^[6]。江苏较这一数字略低,但住宅建设年能耗仍十分惊人。仅前述13242座窑厂年能耗就达400多万吨标准煤。同时由于房屋建筑保温隔热性能差,门窗密封性能不好,供暖效率

低,单位建筑面积能耗为同等条件下发达国家近3倍。此外,建筑用能源以煤为主,排放大量 CO_2 、 SO_2 等气体,成为空气污染超标的重要原因。

3. 住宅产业粗放型外延发展

其一表现为住宅建筑工业化程度低。住宅生产一直采用现场施工进行。这种生产方式由于住宅本身的固定性和单件性,造成生产流动性大、工作环境差、现场作业多、手工作业多、湿作业多、高空作业多、工人劳动强度大、生产效率低,同时由于住宅部件的适用性差、质量低、品种少、不配套等问题造成分散生产和分散经营,缺乏规模效益。此外,江苏住宅建设长期以来一直采用政府或单位投资出资,由建筑设计院设计,建筑公司施工,最后出售或出租给用户的方式。这种方式中间环节多,协作复杂,效率不高。以上这些造成了住宅生产周期长,劳动生产率低、质量不易得到保证、成本高以及易发生安全、卫生事故等一系列问题。住宅产业呈现出以数量增长和低生产率为特征的粗放型特征。

其二,住宅产业科技含量不足。目前住宅产业主要依靠资金、有形资产和劳动力的投入,而技术知识等无形资产投入明显不足。统计数据表明,目前江苏住宅建设增长的70—80%依靠增加劳动力和资金投入获得,而科技进步等方面的贡献率仅20—30%。目前住宅行业中80%以上是低素质人才,其中大部分从业人员为农村剩余劳动力,其专业技术素质差,质量观念不强,加之管理水平不高,造成劳动生产率低下。据统计,90年代以来,江苏住宅产业从业人员平均增长率为8%,大大超过全社会从业人员2%的增速,但人均年竣工面积却仅在20—30 m^2 ,劳动生产率只相当于发达国家的1/4—1/6。同时,科技成果转化率和应用率不高,许多企业不愿意投入较多资金到技术改造和设备更新之中;在资源利用中,单纯从成本考虑,不愿

意采用新型材料和高科技产品。

二、新一轮经济增长中江苏住宅产业发展战略导向

1. 可持续发展。可持续发展作为一种基本战略,已得到世界各国的普遍认同。它是指既满足当代人的需求,又不危及后代人满足其需求的发展^[7],是人类基于对工业文明以来所走的道路的深刻反思,为解决全球性人口资源环境问题而提出的一种全新发展思想与发展战略。其核心思想是强调经济效益、社会效益、环境效益的协调统一。可持续发展不仅作为一种战略思想对人类21世纪发展具有全局性指导意义,而且其协调观、效益观和超前观对具体产业发展具有现实指导意义。住宅产业可持续发展的重点一是要在住宅生产中实现资源、能源的科学配置和合理利用;二是要促使住宅产业由数量速度型增长转向质量效益型增长。

2. 商品化。住宅商品化是针对商品经济发展本质需要而提出的住宅产业发展基本策略,是指把城镇住宅的生产和交换纳入商品经济轨道,按照商品生产和商品流通原则组织住宅的生产、分配、交换和消费,依据和运用价值规律实现住宅资金的良性循环,实现住宅的简单再生产和扩大再生产,以促进住宅产业发展,满足人们的住宅需求^[8]。住宅商品化是被西方发达国家实践证明的促进住宅产业发展的有效途径。1998年12月,江苏省取消实物福利分房,逐步实行住房分配货币化。这是推进住宅商品化的重要一步,但仅仅是第一步。长期以来,由于住房福利化而形成的观念上、制度上的一系列束缚的彻底打破需长期努力。当前应该重点从转变观念、建立合理价值体系、完善住宅金融制度、建立高效市场体系等方面入手,构建有力的住宅商品化支撑体系,推进住宅商品化进一步发展。

3. 产业化。住宅产业是生产与经营以

住宅为最终产品的重要产业。住宅产业化是指以住宅市场为导向,以建材、轻工、电子、机械、化工等行业为依托,以工厂化生产各种住宅构成配件成品、半成品以及现场装配为基础,通过将住宅生产全过程的设计、构配件生产、施工制造、销售和售后服务等环节连接为一个完整的产业系统。从而实现住宅研制、开发、生产、供应、销售、使用一体化的生产经营^[9]。与传统的住宅投资、开发、设计、施工、售后服务分离的生产经营方式相比,住宅产业化采用一体化生产经营方式使各生产要素优化组合起来,减少中间环节,优化资源配置,有利于劳动生产率提高。住宅产业化要求其具有较强的经济实力、工业基础和科技水平作为基础条件,江苏在这些方面已基本具备条件。当前应该重点考虑从住宅建筑标准化、工业化、住宅生产经营一体化以及协作服务社会等方面推进住宅产业。

4. 知识化。21世纪世界经济现代化的重要特征是知识经济的兴起。知识经济是指在知识和信息的生产、分配、传播与应用为基础的新经济形态^[10],与传统工业经济为劳动力和资本(资源)为主要生产力要素相比较,知识经济是以知识与信息为主要生产力要素,强调以知识的创新与应用推动经济增长与社会进步。知识经济的兴起将带来原有社会经济结构的系列变革与传统产业的大规模改造。住宅产业发展必须顺应知识经济潮流,坚持知识化战略,走科技兴业之路。江苏科教实力雄厚,具有较为完善的科技创新与应用体系,因此应充分发挥这一优势,增加科技投入,挖掘智力资源,加强技术创新,推广科技应用。将传统劳动力密集型住宅产业改造为知识密集型产业。

三、新一轮经济增长中江苏住宅产业发展具体对策

1. 培养与刺激住宅产品有效需求

商品经济中产业发展必须以市场为中

心,而市场有效需求是产业的生命线。造就与培养住宅产品消费者,是解决当前江苏住宅产业购销矛盾,促进产业持续快速健康发展的重要途径。有效需求不足主要源于两方面:一是居民商品化消费意识不强;二是实际购买力不足。因此,应针对这两方面采取以下系列措施:一是加大住宅商品化的宣传,取消住房分配上的特权,增强居民商品化消费意识;二是改革工资制度,适度提高居民工资水平;三是改革房地产税费,建立一种能持续支撑住宅建设发展的税费体制,强化税收杠杆的调节作用,鼓励正常的住宅消费^[1];四是建立合理的住房租售比价;五是加快金融业的配套业务改革,大力发展住房抵押贷款业务,并加大宣传力度,改革长期禁锢人们不愿意负债购房的传统观念;六是大力发展租赁业,实现住宅消费多元化。

2. 增加住宅产品有效供给

供给相对于需求而言,在商品经济中由于买卖双方的自由,使得有效供给从很大程度上决定需求状况,而两者的互动则决定了市场状况及产业发展前景。住宅产品有效供给主要取决于三个方面:一是住宅产品生产总量和人均占有量;二是住宅产品内部构成(包括高、中、低档次构成以及户型构成等);三是住宅产品质量。因此增加有效供给措施包括:制定向住宅倾斜的房地产发展政策,促使房地产开发建设中住宅比例提高,尤其应加强经济适用房建设;对住宅需求结构进行科学分析与预测,合理组织住宅产品构成;实行住宅建设商品化、市场化和集约化,降低住宅成本;实行地方让费、业主让利、银行让息三结合的方法,降低住宅价格;改进住宅规划设计,使住宅的房型结构、功能组合与居住环境等更好地满足居民要求;通过政府监督、企业自律等方式提高住宅建筑质量。

3. 促进住宅建筑标准化与工业化

标准化与工业化是现代化大生产基本要

求,是住宅产业的基本内容。要树立以人为本的思想,依据《城市居住区设计规范》和《城市住宅建设标准》制定和完善适于江苏省的住宅设计标准化体系和住宅建筑体系;按照一定的模数规范住宅的构配件,形成标准化、系列化的住宅产品,减少单个住宅设计的随意性,使住宅部件相互之间具有良好的协调性、互换性和适用性,以形成部件生产规模化和装配简单化。重点要研究合理的建筑结构体系,“十五”期间主要发展轻板框架体系,小型混凝土空心砖块建筑体系,房屋生产及装配现代化工业体系和大开间、大楼板建筑体系,研制推广外砖(多孔砖)内砌(混凝土小砌块)建筑体系和硅酸盐制品、多孔砖等结构体系。要改革机械装备、施工工艺,以大规模生产的方式生产建筑产品,使住宅构配件生产工业化、现场施工机械化、组织管理科学化,促使手工作业向机械化作业转变,湿作业向干作业转变,现场作业向工厂作业转变,高空作业向地面作业转变,大幅度提高劳动生产率,减少工程施工伤亡事故。

4. 推行住宅生产经营一体化与协作服务社会化

社会化与一体化是 21 世纪产业发展的基本趋向,对于住宅产业这样一个影响范围广阔、生产过程复杂的产业,尤其需要系统化的组织。要在住宅建筑工业化基础上,将住宅建设全过程的建筑设计、构配件生产、设备生产与供应、施工、销售及售后服务诸环节连接为一个完整的产业系统,实现产供销一体化,同时要将分散的个体生产转变为集中的、大规模的社会生产,实现住宅协作服务社会化。依据现代产业组织理论,组建与运营住宅产业集团是实现以上目标的有效途径,因此要在全省范围内考虑住宅生产经营全过程需要及优势互补,采取新建、联合、兼并或重组等各种形式逐步建立起一批一体化生产经营、具有企业集团性质的智力、技术、资金密

集型的住宅产业集团。

5. 建立资源节约型生产体系

针对住宅产业资源消耗过高问题,应树立节约资源观念,并采取多种措施使住宅产业向资源节约型方向发展。尤其是要大力推行墙体材料改革。限制并逐步取消实心粘土砖的生产和使用。从规划、设计以及相关材料和设备应用上提高节能效益,达到部分节能标准及建筑综合能耗降低30—50%的目标。“十五”期间,要建设科研、设计、生产、施工和销售一体化的新型墙体材料基地,积极推进墙体材料革新和建筑节能。发展轻质、高强、保温、隔热、隔音、防水、易加工成型、多功能、低能耗的新型墙体材料。重点发展煤灰粘土烧结砖、粘土空心砖、复合墙板等新型墙体材料。形成以新型墙体材料为主导的结构维护体系,并尽快将这些制品在工厂定型化、批量化、规模化生产。

6. 加快科技成果转化,提高产业科技含量

基于资源的稀缺性,21世纪产业的发展必须由“要素推动”和“投资推动”的发展阶段转入“创新推动”的发展阶段。因此,首先要实现产学研一体化。房地产企业要与高校科研机构携手,利用科研机构雄厚的科研实力和房地产企业的资金共同进行住宅科研项目开发,促进住宅产业知识化。如上海市住宅发展局、上海中星(集团)公司、上海中环集团、上海住友房产公司和上海交大共同发起设立的“上海住宅科技投资股份有限公司”,使得住宅小区智能化、设备自动化、楼宇办公自动化、防火监控及保安自动化等,就交大目

前已有的成果及具体技术一经投资就能实现应用^[12]。这一经验就值得借鉴与推广。其次要推广科技含量高的新型材料及节能、节水技术。重点发展以塑料型材、塑钢门窗和塑料管件为代表的化学建材,大力推广节能型塑钢门窗应用,淘汰耗能大、性能差的实腹钢窗;全面推广使用集中式防串味排油烟管道;限制和逐步淘汰铸铁管的使用,推广应用PVC管;推广和使用新型节水卫生洁具等。

注:

[1]张永岳、陈伯庚:《新编房地产经济学》,高等教育出版社,1998 34—41。

[2]史忠良:《产业经济学》,经济管理出版社,1998 62—78。

[3][9]江苏省建设委员会:《加快江苏住宅产业化发展的思路与对策研究》,1999。

[4][5]《江苏年鉴(1998)》,江苏年鉴出版社,1998。

[6]聂梅生:《关于转变住宅建设增长方式的探讨》,中国房地产,1999(1):37—39。

[7]张坤民:《可持续发展论》,中国环境出版社,1997 25—32。

[8]蔡德容:《住宅经济学》,辽宁人民出版社,1993 102—117。

[10]李京文:《知识经济:21世纪的新经济形态》,社会科学文献出版社,1998 1—27。

[11]陈浮:《当前房地产业持续发展必须注重的几个问题》,中国房地产,1999(6):29—31。

[12]罗永泰、张妍梅:《迎接知识经济挑战,加速我国住宅产业升级》,中国房地产,1999(5):7—10。

〔责任编辑:晓 喻〕